



Ciudad, fecha: San Andrés, Isla, Agosto (09) de Dos Mil Veintiuno (2021)

RADICACIÓN	88001400300220210001400
REFERENCIA	Restitución De Inmueble Arrendado.
DEMANDANTE	Keysha Safir Fonseca Machado.
DEMANDADO:	Luceli Ramírez Gómez.
SENTENCIA	

OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado de acuerdo con el libelo de demanda instaurada por **KEYSHA SAFIR FONSECA MACHADO**, a través de apoderado judicial debidamente constituido, contra **LUCELI RAMIREZ GOMEZ**, después de verificados los presupuestos procesales y la inexistencia de nulidades que invaliden lo actuado.

PROBLEMA JURIDICO

En el asunto que concierne nuestra atención se persigue que a través de este proceso de Restitución de Inmueble Arrendado se dé por terminado el Contrato de Arrendamiento celebrado entre la señora **KEYSHA SAFIR FONSECA MACHADO**, contra **LUCELI RAMIREZ GOMEZ**, en su calidad de Arrendador y Arrendatario respectivamente sobre un inmueble destinado para vivienda urbana, situada en San Andrés, Islas sector denominado Moris Landing, identificado con matrícula inmobiliaria Nro.450-19413, por incurrir en mora en el Arrendatario en el pago de ocho (08) meses de los cánones de arrendamiento, causados desde el mes de junio a diciembre del año 2020 y enero de 2021.

HECHOS:

PRIMERO: Mediante contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la señora **KEYSHA SAFIR FONSECA MACHADO** y la señora **LUCELI RAMIREZ GOMEZ** como arrendador y arrendataria. El demandante dio en arrendamiento un inmueble ubicado en el departamento Archipiélago de San Andrés, providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés) sector denominado Moris Landing con matrícula inmobiliaria Nro.450-19413.

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar la suma de (\$700.000) pesos mensuales el canon de arrendamiento, pagaderos cada mes calendario anticipadamente, dentro de los 10 primeros días de cada mes.

TERCERO: El contrato de arrendamiento verbal celebrado entre las partes tiene mas de dos años de celebración.

CUARTO: La demandada incumplió su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, en efecto, el arrendatario adeuda los arriendos de los meses de, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, de 2021.

QUINTO: En la actualidad el arrendatario adeuda al demandante la suma de Cinco Millones seiscientos mil Pesos (\$5.600 000.00).

SEXTO: El demandado está en mora del pago de las rentas mensuales del inmueble objeto de este contrato de arrendamiento.

PRETENSIONES

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la señora **KEYSHA SAFIR FONSECA MACFADO** y el señor **LUCELI RAMIREZ GOMEZ**, identifica con la cédula de ciudadanía Nro. **30.311.492**, como arrendador y arrendatario respectivamente, por falta de pago en los cánones de arrendamiento adeudados desde, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021, lo que suma el valor de Cinco Millones seiscientos mil Pesos (\$5.600 000.00).

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración se ordene al demandado la desocupación y entrega del inmueble arrendado al demandante, ubicado en el



departamento Archipiélago de San Andrés, providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés) sector denominado Moris Landing con matrícula inmobiliaria Nro.450-19413.

TERCERO: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Que se condene en costas al demandado.

TRAMITE DE LA DEMANDA

Mediante auto adiado (15) de febrero de 2021 fue admitida la demanda, notificada a la parte actora por estado No.011 el día 23 de febrero de 2021, se notificó a la demandada señora LUCELI RAMIREZ GOMEZ, día 16 de marzo de 2021 por correo certificado 472 conforme certificado vista a folio 23 del paginario.

La señora **LUCELI RAMIREZ GOMEZ**, no contesto la demanda no propuso excepción alguna.

CONSIDERACIONES

La finalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado según "HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, en su libro CGP, (Parte Especial), manifiesta que, se procura primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento."¹

Ahora el Art.384 Nral 3° del C.G.P., manifiesta: "Ausencia de oposición. Si el demandado no se opone dentro del término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando a favor del Arrendador la restitución del inmueble situada en San Andrés, Islas sector denominado Moris Landing con matrícula inmobiliaria Nro.450-19413.

Se observa que en el libelo de demanda se invocó como única causal de terminación del contrato verbal de arrendamiento fue la mora en que incurrió la parte demandada al no cancelar los meses adeudados, desde junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, de 2021, lo que suma el valor de Cinco Millones seiscientos mil Pesos (\$5.600 000.00), hasta la fecha de presentación de la demanda.

En síntesis, a la fecha de presentación de la demanda de restitución de inmueble arrendado el demandado se encontraba en mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados desde, desde, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, de 2021, por la cual la demanda se fundamenta en la falta de pago.

Observa el Despacho que a la fecha de presentación de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado el demandado se encontraba en Mora en más de 08 meses de canon de arrendamiento, observando que dichos cánones no fueron cancelados, al no ser aportar los recibos correspondientes. El demandado tampoco consigno a la cuenta de Depósitos Judiciales del Banco Agrario a órdenes de este juzgado el valor de los cánones adeudados, según constancia secretarial vista a folio que antecede, por lo tanto, no podrá ser oído.

En el asunto que ocupa nuestra atención, siendo el no pago causal de terminación del contrato, siendo un hecho negativo que no requiere demostración para quien haga tal aseveración, pues, además de negativo tiene carácter de indefinido. Analizado lo anterior debemos concluir que es menester darle aplicación a lo dispuesto en el nal 3° del Art.384 del CGP. Esto es: "Ausencia de oposición a la demanda.

Y al no presentarse oposición alguna, deberá dársele estricta aplicación al artículo 384 del C.G.P, accediendo a las pretensiones de la demanda decretándose la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la restitución y lanzamiento del arrendatario quien incumplió lo pactado, así como el pago de los cánones de arrendamientos adeudados desde , junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, de 2021, lo que suma de Cinco Millones seiscientos mil Pesos (\$5.600 000.00).hasta la fecha de presentación de la demanda, y se condenará a la parte demandada en costas.

¹ LOPEZ B. Hernán. Código General del Proceso, Parte especial.



EN RAZON Y MERITO DE LO ANTES EXPUESTO EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRES ISLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN EL NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: Decrétese la **TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre la señora **KEYSHA SAFIR FONSECA MACFADO** y la señora **LUCELI RAMIREZ GOMEZ**, identifica con la cédula de ciudadanía Nro. **30.311.492**, en razón al incumplimiento de las obligaciones contractuales, al no haber efectuado el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, de 2021 hasta la fecha de presentación de la demanda, es decir más de ocho (08) meses de mora, en contravención a lo estipulado expresamente por las partes en la cláusula cuarta (4ª) del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: Decretar a favor del arrendador la restitución del bien inmueble, ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés) sector Moris Landing con matrícula inmobiliaria Nro.450-19413.

TERCERO: Que se condene al demandado al señora LUCELI RAMIREZ GOMEZ al pago de las sumas de dinero correspondiente a los cánones de arrendamiento de los adeudados desde, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, de 2021, lo que suma el valor de, Cinco Millones seiscientos mil Pesos (\$5.600 000.00). hasta la fecha de presentación de la demanda hasta la fecha de presentación de la demanda, así como el pago de las sumas de dinero que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble.


CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria tásense.

QUINTO: Comisionar al Profesional Universitario adscrito a la secretaria del Interior del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, para que practique la diligencia de restitución del inmueble arrendado. Por secretaria librar el despacho comisorio con los insertos pertinentes.

SEXTO: Por Secretaría, **LÍBRENSE** el oficio y el despacho comisorio pertinentes.

Comuníquense en la forma establecida en el artículo 111 del C. G. del P., en consonancia con el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


**PABLO QUIROZ MARIANO
JUEZ**

yacenia

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
SAN ANDRÉS ISLA**

En San Andrés Isla a los 11
días del mes Agosto (2021) notificando el
auto anterior por anotación en Estado No. 48


La Secretaria